



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PODNIKOHOSPODÁŘSKÁ

Ocenění vybrané komerční nemovité věci  
Valuation of Selected Commercial Real Estate

Student: Martin Sovíček

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Hana Janáčková, Ph. D.

Ostrava 2016

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra podnikohospodářská

## Zadání bakalářské práce

Student: **Martin Sovíček**  
Studijní program: B6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: 6208R020 Ekonomika podniku  
Téma: **Ocenění vybrané komerční nemovité věci**  
**Valuation of Selected Commercial Real Estate**

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Trh nemovitých věcí a metody jejich oceňování
  3. Popis vybrané nemovité věci v rámci podniku a aplikace jednotlivých metod ocenění
  4. Vyhodnocení zjištěných výsledků
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:


DLUHOŠOVÁ, Dana a kol. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 226 s. ISBN 978-80-86929-68-2.  
JAFJE, Austin J. a C. F. SIRMANS. *Fundamentals of real estate investment*. 3rd. ed. Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1995. 518 p. ISBN 978-0324139921.  
ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Ceduk, 1996. 330 s. ISBN 80-902109-0-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

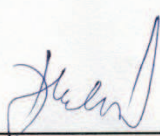
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Hana Janáčková, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2015

Datum odevzdání: 06.05.2016

  
Ing. Josef Kašík, Ph.D.  
vedoucí katedry



  
prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

**Prohlášení o samostatném vypracování bakalářské práce**

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně příloh, vypracoval samostatně.“

V Ostravě dne 3.5.2016



.....  
Jméno a příjmení studenta

Rád bych poděkoval vedoucí mé bakalářské práce, Ing. Haně Janáčkové, Ph.D., za pomoc, připomínky a její čas, který mi věnovala při konzultacích a vedení mé bakalářské práce. Dále děkuji své rodině, především mamince, přátelům a své přítelkyni za jejich důvěru a podporu během mého studia.

## Obsah

1. Úvod .....	4
2. Trh nemovitých věcí a metody jejich oceňování.....	5
2.1. Trh nemovitých věcí .....	5
2.1.1. Základní pojmy .....	6
2.1.2. Účastníci trhu .....	6
2.1.3. Kupní síla a rozpočtová omezení poptávky .....	7
2.1.4. Hodnota .....	8
2.2. Metody oceňování .....	9
2.2.1. Nákladová metoda.....	9
2.2.2. Porovnávací metoda .....	12
2.2.3. Výnosová metoda .....	15
2.3. Shrnutí .....	21
3. Popis oceňované nemovité věci a její ocenění .....	22
3.1. Charakteristika vybrané nemovité věci .....	22
3.2. Nákladová metoda .....	24
3.3. Porovnávací metoda .....	38
3.4. Výnosová metoda .....	42
3.5. Shrnutí .....	47
4. Vyhodnocení zjištěných výsledků.....	48
5. Závěr.....	50
Seznam použité literatury .....	51
Seznam zkratek .....	53
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce .....	55
Seznam tabulek .....	55
Seznam příloh.....	57

## 1. Úvod

S potřebou ocenit nemovitou věc se v našem životě může setkat téměř každý z nás. S ohledem na to, že je trh nemovitých věcí velmi rozmanitý, je vhodné používat k oceňování nemovitých věcí osvědčené metody. Nemovité věci patří mezi velmi málo likvidní majetek (např. oproti cenným papírům) a i když mohou na první pohled být všechny podobné, jejich oceňování se velmi liší podle jejich velikosti, polohy, stáří, vybavení a technického stavu.

Ocenit nemovitou věc potřebujeme nejčastěji v případech vyjednávání o prodeji, jako její podklad, dále pro daňové účely nebo při zastavení nemovité věci bance. Dále ocenit nemovitou věc také budeme potřebovat v případě dědického řízení, nabytí nemovitých věcí, vypořádání společného jmění manželů nebo exekuci.

Mezi metody oceňování nemovitých věcí patří výnosová, nákladová a porovnávací. V České republice se oceňování nemovité věci řídí dle Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., který stanovuje, jakými způsoby lze oceňovat majetek a služby, nemovité věci, cenné papíry, majetková práva a ostatní majetek podniku. Oceňovat nemovité věci mohou pouze kvalifikované osoby, mezi které patří odhadci a znalci. Znalci se řídí zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Oproti tomu odhadci se řídí zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Cílem bakalářské práce je ocenit vybranou nemovitou věc, která je aktivem rodinného podniku tradičními metodami ocenění a rozhodnout, jak s tímto aktivem (touto nemovitou věcí) naložit v blízké budoucnosti. Vybraná byla nemovitá věc na náměstí T. G. Masaryka v Prostějově, kterou vlastní rodina.

Předpokládá se, že pro účely zpracování bakalářské práce bude použita metoda deskripce, analýzy a dedukce.

Tato bakalářská práce je rozdělena do 5 kapitol. V první kapitole se nachází úvod. Ve druhé kapitole je přiblížen trh nemovitých věcí a metody jejich oceňování, což jsou nákladová metoda, porovnávací metoda a výnosová metoda. V následující kapitole je popis vybrané nemovité věci a aplikace jednotlivých metod oceňování. Ve 4. kapitole je vyhodnocení zjištěných výsledků a poslední, páté kapitole, je zhodnocení těchto závěrů a shrnutí veškerých informací získaných při práci na bakalářské práci.

## 2. Trh nemovitých věcí a metody jejich oceňování

V této kapitole se první část bude zabývat základními definicemi a pojmy trhu nemovitých věcí. Ve druhé části nákladovou, výnosovou a porovnávací metodami oceňování.

### 2.1. Trh nemovitých věcí

Trh nemovitých věcí je speciálním segmentem trhu, kde se vytváří jejich tržní hodnota, která vzniká střetem nabídky a poptávky. Je potřeba si uvědomit, že trh nemovitých věcí je především trhem s plochami a prostory, které můžeme využívat. S užíváním nemovitých věcí se pojí tzv. vlastnická triáda, což je souhrn oprávnění, které přináší vlastníkům nemovitých věcí. Je to právo věc užívat, požívat její plody a užitky, a také právo věc držet a disponovat s ní.

Zazvonil (1996, s. 39) definuje trh jako: „*dynamický kontinuálně probíhající komplexní proces, který se neustále vyvíjí. Působí na něj nejrůznější síly a zájmy z mnoha oblastí, přičemž i jejich intenzita podléhá změnám.*“

Obecně se trh nemovitých dělí na trhy dokonalé a nedokonalé, s omezeným či volným přístupem a organizované či neorganizované. Efektivní trh je takový, kde se statky nebo služby neliší svou kvalitou, je bez osobních preferencí mezi nabízejícími a poptávajícími. Zboží je také vzájemně zastupující, určené svým množstvím a měřitelné. Trh musí být transparentní a zároveň čitelný.

Trh nemovitých věcí je nedokonalým trhem, protože nemovité věci jsou jedinečné, nikdy neexistují dvě naprosto stejné nemovité věci. Jsou vždy unikátní, jsou obtížně srovnatelné a budí dojem zboží na zakázku a nikoliv sériového. Mají vysokou životnost, ale naopak jejich likvidnost je nízká. Nemají charakter spotřebního zboží a vyžadují dodatečné náklady na údržbu, správu a služby s jejich spotřebou spojené. Motivem nákupu nemovitých je od ukázky prestiže po naplnění základních životních hodnot. Mohou sloužit jako prostředek poskytování služeb a tím pádem očekávaných zisků.

Na trh nemovitých věcí má přístup každý účastník, ale zvláštnosti nemovitých věcí přirozeně vylučují určitou část účastníků předem nebo jim znesnadňuje přístup na trh. Mezi zvláštnosti například patří, že vlastníci preferují nájemní způsob užívání, nemovité věci se dělí podle polohy, stavu, staří atd. do mnoha dílčích trhů. Legislativní zásahy se projevují minimálně, většinou jde o vlastnictví nemovité věci (státní majetek, obecní majetek aj.)



Co se týče organizace trhu nemovitých věcí, lze o ní hovořit jen částečně s ohledem na to, že jen velmi málo transakcí se provede na organizovaných aukcích. Využitím realitní kanceláře je jen využití toho subjektu k provedení transakce mezi účastníky. Nízké organizaci také napomáhá to, že jsou nemovité věci relativně o velmi vysoké hodnotě, dlouhé trvanlivosti a také plní základní lidské potřeby, takže jejich transakce nejsou velmi časté v porovnání s jinými trhy. Proto má většina účastníků velmi malé zkušenosti při jejich transakcích.

Z hlediska kvality, se trhy dělí podle množství účastníků jak na straně nabídkové, tak i poptávkové. Dělí se na monopolní, oligopolní, oboustranné a omezené. Problém je to, že počet účastníků na obou stranách je velmi nestálý. U běžných typů nemovitých věcí je jejich počet veliký, teprve u novostaveb či speciálních staveb se jejich počet sníží, především s ohledem na vyšší cenu. Je pravidlem, že pokud je na straně poptávky malý počet zájemců, cena je nižší než při velkém zájmu kupujících. Část poptávajících vnímá nemovité věci jako investiční příležitosti. Běžný účastník trhu si zvolí své preference podle výšky svého rozpočtu.

### **2.1.1. Základní pojmy**

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., platný od 1.1.2014, definuje nemovitost podle §498 jako:

*„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“*

### **2.1.2. Účastníci trhu**

Mezi účastníky trhu řadíme právnické osoby ve všech svých podobách (družstva, akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným, komanditní společnosti, veřejné obchodní společnosti atd.) a také fyzické osoby jako zástupce domácností nebo rodin. Dále mezi účastníky také patří stát skrze své instituce a orgány. Všichni tyto tři účastníci jsou na trhu zastoupeni jako kupující i prodávající, nájemci či pronajímatelé nebo uživatelé a stavitelé. Všichni mají také ničím omezenou možnost vstoupit na trh nemovitých věcí, kde se jediné omezení týká cizinců v roli fyzických osob.

Obchody mezi účastníky probíhají na základě nového občanského zákoníku, který vymezuje pojem vlastnického práva, což je právo vlastníka nemovitou věc držet, požívat její plody a užitky, disponovat s ní a užívat ji. Stejně právo ale také vlastníka zavazuje k respektování tohoto práva ve smyslu zákazu zneužití jej na újmu práv jiných osob nebo poškození životního prostředí. Toto právo může porušeno, krom jeho vlastníkovou souhlasu, pouze v naprosto výjimečných okolnostech, například vyvlastněním, které lze provést jedinečně ve veřejném zájmu a po vyčerpání všech ostatní možností na domluvu s vlastníkem. (Zazvonil, 2012)

Velmi důležitou roli na trhu nemovitých věcí mají také realitní makléři. Jejich základní rolí je být prostředníkem mezi prodávajícím a kupujícím, respektive mezi pronajímatelem a nájemcem. Mezi jejich úkoly patří poskytovat své rady při nákupech nebo prodejkách nemovitých věcí. Mohou také na základě zkušeností odhadnout cenu nemovité věci, ovšem s ohledem na jejich hlavní úlohu na trhu nemovitých věcí, což je soustředování nabídky a poptávky na jednom místě a pomocí provizí z prodeje získávat zisk, může nastávat střet zájmů.

Dalším účastníkem trhu jsou banky a stavební spořitelny. Jejich hlavní úlohou na trhu nemovitých věcí je poskytovat hypoteční úvěry na koupi nemovité věci. Tento úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovité věci a to i k rozestavěné. Tyto úvěry jsou na zpoplatňování úroky, které jsou sjednané například na základě bonity dlužníka nebo délce poskytnutí úvěru. Některé banky také zpoplatňují také vedení účtu klienta.

Již zmiňovaný stát hraje velmi důležitou roli na trhu nemovitých věcí. Vytváří totiž právní prostředí, na jehož pozadí tento trh probíhá. Pomocí daňového systému vytváří z nemovitých věcí oblíbený objekt zdanění. Stát také stanovil pravidla ochrany vlastnických práv, práv nájemců atd. (Dušek, 2010)

### **2.1.3. Kupní síla a rozpočtová omezení poptávky**

Kupní síla vyjadřuje, kolik si můžeme koupit služeb a zboží při dané cenové hladině za určité množství peněz, čili kolik si toho můžeme za konkrétní sumu peněz koupit. Závisí na důchodech a rozpočtových omezeních. Důchod, což jsou mzdy, plat nebo jiná forma příjmu, souvisí s tím, v jakém části životního cyklu se daný jedinec nachází a na výši jeho výdělků. Z těchto příjmů jsou především hrazeny základní životní potřeby (jídlo, oblečení atd.). Ta část důchodu, která zůstane, se mění v jeho bohatství (majetek, úspory).

S ohledem na vysokou hodnotu nemovitých věcí může být financován jejich nákup formou úvěrů a hypoték. Pro fyzické osoby bývá často nemožné nastřádat takové bohatství, které by stačilo na přímou úhradu celé ceny nemovité věci, což je vlastně ústřední myšlenkou, na níž jsou založeny úvěry. Je totiž snahou poptávajícího splácet raději dlouhodobou půjčku, kde se po splatnosti přesune nemovitá věc do jeho vlastnictví, než platit nájemné.

Rozpočtová omezení mají vliv přímo na kupní sílu účastníků trhu, protože s vyššími důchody roste poptávka, čímž se zvyšuje množství poptávajících. Naopak, při snižování důchodů toto množství klesá. V obdobích růstu důchodů je snaha účastníků zvýšit své bohatství skrze uchování jeho hodnoty v nemovitých věcech, čímž zvýší i kvalitu svého bohatství. Těmito omezeními se také výrazně ovlivňuje segmentace trhu, s ohledem na kvalitu a standard nemovité věci. O relativně laciné a nekvalitní nemá finančně silnější část poptávajících zájem, oproti tomu o speciální a kvalitní nemovité věci neprojevuje zájem finančně slabší část zájem v důsledku jejich rozpočtových omezení. (Zazvonil, 2012)

#### **2.1.4. Hodnota**

*„Novodobý výklad teorie hodnoty v podobě racionálního chování spotřebitele vycházející z užitku, nedostatku (vzácnosti), touhy (přání) a efektivní kupní síly a ústící do vztahů mezi nabídkou a poptávkou v příslušné oblasti trhu navazuje na tzv. neoklasickou školu. Tu reprezentoval koncem 19. stol. Alfred Marshall, přičemž tato teorie rovnovážné ceny představuje určitou syntézu dřívějších konceptů, vychází z principu vztahu nabídky a poptávky na trhu, hodnota je zde vytvářena v rozsahu poptávky založené na užitku, zatímco význam nákladů na straně nabídky tento rozsah rozšiřuje v obdobích subjektivních změn produkce. Tato teorie připouští, že v ideálním tržním prostředí může být cena, náklady i hodnota na stejné úrovni. Marshall byl zároveň prvním ekonomem, který se zabýval i souvislostmi mezi teorií hodnoty a teorií oceňování nemovitostí a položil tak moderní základy tomuto oboru.“* říká Zazvonil (1996, str. 27).

V současnosti je teorie hodnoty chápána jako schopnost majetku uspokojovat lidské potřeby, přání, touhy nebo úsilí. Míra nedostatku uspokojení těchto potřeb je vyjádřena současnou nebo budoucí poptávkou po nemovité věci, která by tyto potřeby naplnila. Čím déle tato poptávka trvá, tím více zvyšuje hodnotu nemovité věci. Naneštěstí jen přání nestačí k uspokojení těchto potřeb, je také nutno mít dostatečnou kupní sílu, aby za tuto nemovitou věc mohl zájemce zaplatit.

V češtině není v běžné praxi, na rozdíl od například angličtiny, rozdíl mezi hodnotou a cenou výrazně oddělen.

Obvykle tedy chápeme hodnotu v obecnějším pojetí, jako např. užitná hodnota. Lze nalézt subjektivní prvky, různé pohledy oceňujících atd. tudíž nelze hovořit o přesném čísle. Můžeme stanovit rozpětí, které závisí na tom za jakých podmínek, za jakým cílem a účelem je hodnota zkoumána.

Oproti tomu cena je konkrétní vyjádření pevně dané částky. Dle zákona č. 526/90 Sb. je cena peněžní částka sjednaná při nákupu nebo prodeji zboží, případně vytvořená pro oceňování zboží, majetku a majetkových práv.

Cena je fakt, který byl realizován z návrhu reprezentovaným hodnotou. Je však si třeba uvědomit, že zásadně ovlivní výsledek tržního oceňování účel oceňování a v souladu s ním by měl být volen i jeho název. (Zazvonil, 1996)

## **2.2. Metody oceňování**

Při oceňování nemovité věci je cílem odhadce či znalce odborně odhadnout hodnotu nemovité věci k danému datu. Měl by se snažit a využít různé odborné nástroje, své zkušenosti, invenci a improvizaci, aby byla výsledná hodnota nemovité věci logicky odůvodněná a argumentačně podložená. Odhadce a znalec by měl být při této činnosti nestranný, objektivní a činit tuto činnost s nejlepším vědomím a svědomím.

### **2.2.1. Nákladová metoda**

Tato metoda vychází z předpokladu, že v minulosti existoval investor, který zakoupil pozemek a postavil na něm stavbu. Při této činnosti musel vynaložit určité náklady, které by mělo být možné doložit nebo odvodit a finančně vyjádřit. Pomocí těchto údajů se tato hodnota měří. Výše zmínění je základní myšlenkou tzv. nákladového přístupu. Výsledky tohoto přístupu se označují jako nákladová hodnota nemovitých věcí.

Tyto v minulosti vynaložené náklady představují horní limit ceny, za kterou by se nemovitá věc prodávala, kdyby šlo o nový majetek. Jde ale o náklady vynaložené v minulosti, takže se musí tyto náklady přepočítat na současnou hodnotu, aby mohly sloužit jako aktuální měřítko.

Tato metoda dále předpokládá, že účastníci trhu posuzují i náklady ušlých příležitostí, které by mohli eventuálně vzniknout, kdyby místo zakoupení již postavené stavby zakoupili pozemek a stavbu budovali ve vlastní režii.

Výsledek založený na této metodě nelze považovat za přesný, finální a zaručený. Způsoby oceňování hodnoty stavby a pozemku pomocí údajů z minulosti jsou velmi složité a také způsoby transformace na aktuální hodnoty mohou přivést pokaždé jiný výsledek. Tyto výsledky je také nutné brát s rezervou z důvodu možného snížení hodnoty na základě fyzického opotřebení závisícího na čase. (Zazvonil, 2012)

Stanovit cenu lze čtyřmi způsoby a to: individuální cenovou kalkulací, podrobným položkovým rozpočtem, metodou agregovaných položek a propočtem ceny.

### **Zjištění ceny nákladovou kalkulací**

Bradáč (2007, str. 86) říká: „Nákladová kalkulace je nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodou, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném katalogu cen stavebních prací.

*Součtem těchto údajů, po připočtení přírážek, se vypočítá cena. Tuto metodu je možno použít pouze v případě, kdy je u stavby podrobně stavebně technická dokumentace, čili prakticky jen u staveb nově budovaných.“*

Tab. (2.1.) Cena stavebního objektu (kalkulační vzorec)

Cena							
Náklady celkem					Zisk		
Přímé náklady				Nepřímé náklady			
Materiál	Mzdy	Stroje	OPN	Režie výrobní			Režie správní

Zdroj: BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. str. 87.

### **Přímé náklady**

- *přímý materiál - vyčíslitelný materiál, spotřebovaný přímo na konkrétní zakázku;*
- *přímé mzdy - mzdy výrobních pracovníků, potřebné na provedení konkrétní práce bez položek sociální a zdravotního pojištění;*

- *náklady na stroje - vyčíslitelné náklady na provoz a na údržbu strojů, pracujících na konkrétní kalkulované práci;*
- *ostatní přímé náklady - ostatní vyčíslitelné položky, související s kalkulovanou prací, například:*
  - *podíl zaměstnavatele na sociálním a zdravotním pojištění, státní politiku zaměstnanosti, pojištění odpovědnosti za úraz pracovníků zahrnutých v položce „přímé náklady“;*
  - *odpisy strojů a zařízení, provozovaných výhradně v souvislosti s kalkulovanou prací;*
  - *cestovní a jiné podobné výlohy, spojené s provedením konkrétní kalkulované práce.*

*Součet položek dá přímé náklady celkem.*

### **Nepřímé náklady**

- *výrobní režie - spotřeba paliv, energií a materiálů souvisejících s řízením, náklady na opravu a údržbu hmotného investičního majetku, odpisy investičního majetku, výkony strojů, cestovné a další;*
- *správní režie - náklady související s řízením a správou, obdobné typy nákladů jako u režie výrobní, ale náležející správě (mzdy administrativy).“*

U stavebních prací probíhají obvykle náklady již před zaplacením, takže by zisk měl zahrnovat i vliv inflace.

### **Životnost stavby**

Bradáč (2007, str. 92) říká: „*Životnost staveb je veličina, která výrazně ovlivňuje odpočet ceny staveb za jejich opotřebení. Rozumíme jí při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděná běžná (preventivní) údržba.*“

V literatuře, spojené s nemovitými věcmi, jsou ve vztahu s životností a opotřebením stavby používány tyto pojmy:

- předpokládaná životnost
- zbytková životnost – doba od okamžiku, kdy bylo prováděno ocenění do té doby, než nemovitá věc zchátrá
- ekonomická životnost – je to doba od vzniku stavby do té doby, kdy je výhodnější stavbu zbourat a postavit místo ní novou, která bude přinášet vyšší zisk
- objektivní životnost
- opotřebení (občas také amortizace) - udává se v procentech z hodnoty nové stavby
- technická hodnota stavby – udává se v TH, je to hodnota technického stavu stavby v okamžiku v porovnání s novou stavbou
- stáří stavby – počítáme jako rozdíl roku ocenění a roku vzniku stavby, označujeme S.

## Opotřebení staveb

Opotřebením stavby označujeme to, že se stavba postupem času a používáním postupně degraduje. K výpočtu opotřebení používáme nejčastěji tyto klasické metody:

- Lineární metoda výpočtu opotřebení – tato metoda počítá s tím, že opotřebení roste lineárně spolu s tím, jak stavba stárne, od 0 u zcela nové stavby po 100 % u stavby naprosto zchátralé
- Metoda kvadratická (Starkova, Eytelweinova) – opotřebení je v počátku velmi nízké, postupem času pak prudce roste, je vyjádřeno kvadratickou funkcí
- Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova) – jedná se o průměr mezi kvadratickou a lineární metodou. (Bradáč, 2007)

## Analytické metody výpočtu opotřebení

*„Podstatou analytických metod výpočtu opotřebení je rozdělení stavby na jednotlivé konstrukce a vybavení podle jejich cenových (tzv. objemových) podílů a výpočet opotřebení každé této části zvlášť, výsledné opotřebení je pak váženým průměrem pro celou stavbu, kdy vahou jsou právě uvedené podíly.“* říká Bradáč (2007, str. 104).

### 2.2.2. Porovnávací metoda

Metoda porovnávací vychází ze současnosti, kdy se znalec či odhadce snaží odvodit výslednou cenu od prodejních cen nemovitých věcí srovnatelných. Tento přístup je součástí různých metod a postupů, které shrneme pod společným názvem porovnávací přístup.

Tento princip je založen na tom, že při prodeji velmi podobných nemovitých věcí by mělo být, za obdobných podmínek, možno dosaženo podobné ceny. Základem je princip substituce, kdy dá racionální zájemce o koupi nemovité věci přednost té, která bude za nejnižší cenu. Samozřejmě je nutné počítat s různými korekcemi, protože každá nemovitá věc je unikátní. Jelikož se jedná o aktuální ceny nemovitých věcí, transformace hodnoty není potřebná.

Spolehlivost porovnávací metody je závislá na velikosti a kvalitě vzorků a jejich počtu. Ani tato metoda se nedá považovat za naprosto přesnou. Srovnávané nemovité věci mohou být hodnoceny jinou metodou, skutečná prodejní cena nemusela být cenou tržní a opět musím zmínit, že každá nemovitá věc je unikátní, takže naprostá shoda ani nastat nemůže.

Tato metoda stanovuje spíše střední hodnotu nemovité věci, kdy díky širokému počtu vzorků je schopna eliminovat výkyvy. Může ovšem nastat riziko, kdy nevhodným výběrem

vzorků můžeme hodnotu nemovité věci silně podhodnotit či naopak nadhodnotit. (Zazvonil,2012)

Bradáč (2007, str. 129) říká: „*Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:*

- *druhu a účelu věci,*
- *koncepce a technických parametrů,*
- *materiálu,*
- *kvality provedení,*
- *technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),*
- *opravitelnosti,*
- *u nemovitostí dále obec, ve které se nacházejí, umístění nemovitostí v obci, jejich velikost, využitelnost, technický stav, příslušenství, možnosti rozšíření apod.“*

### **Názvosloví**

Nemovitá věc oceňovaná – jedná se nemovitou věc, jejíž cenu je potřeba zjistit. Indexem O se značí veličiny, které se této nemovité věci týkají, např. cena srovnávací nemovité věci  $C_o$ .

Nemovitá věc srovnávací – jedná se nemovitou věc, u které známe její parametry (obec, vybavení, poloha v obci, technický stav atd.) a její cenu. Veličiny, které se týkají této nemovité věci, jsou označovány indexem S, např. cena srovnávací nemovité věci  $C_s$ .

Databáze nemovitých věcí – je to zpracovaný soubor s daty o nemovitých věcech (obec, vybavení, poloha v obci, technický stav atd.)

Tržní cena nemovité věci – je to cena zjištěná díky trhu nemovitých věcí (nemovitá věc prodaná nebo k prodeji nabízená). (Bradáč,2007)

Jednotková cena – Bradáč (2007, str. 132) říká: „*Cena za jednotku výměry ( $m^3$  obestavěného prostoru,  $m^2$  podlahové plochy,  $m^2$  zastavěné plochy,  $m^2$  užitkové plochy,  $m^2$  výměry pozemku,  $m$  délky ap.)*

*Koeficient odlišnosti – vyjadřuje vliv jedné z vlastností nemovité věci na rozdíl v ceně oproti podobné nemovité věci. Pokud je hodnota srovnávané nemovité věci díky tomu vyšší, je koeficient vyšší než 1.*



*Index odlišnosti – tento index vyjadřuje vliv více (i všech) vlastností nemovité věci na rozdíl v ceně. Pokud je hodnota oceňované nemovité věci menší než srovnávací, je index vyšší než 1. Tento index se bude značit jako, kde TC značí tržní cenu:*

$$IO_{S1} = \frac{TC_{S1}}{TC_O} \quad 2.1.$$

*V případě srovnávání jednotkových cen pak bude, kde JTC značí jednotkovou tržní cenu:*

$$IO_{S1} = \frac{JTC_{S1}}{JTC_O} \quad 2.2.$$

*Indexová tržní cena – jedná o tržní cenu nemovité věci, které byla upravená indexem odlišnosti, ve vztahu:*

$$ITC_{S1} = \frac{TC_{S1}}{IO_{S1}} \quad 2.3.$$

*Indexovaná jednotková tržní cena – stejně jako indexová tržní cena, je i tento index upraven o index odlišnosti, vyjadřuje ho:*

$$IJTC_{S1} = \frac{JTC_{S1}}{IO_{S1}} \quad 2.4.$$

*Standardní tržní cena – jedná o tržní cenu standardní nemovité věci, která má určité definované vlastnosti, které jsou pro daný typ nemovité věci považovány za výchozí. Zjistím průměrem indexovaných věc srovnávacích nemovitých věcí:*

$$STC = \frac{\sum_1^n ITC_{Si}}{n} \quad 2.5.$$

*Standardní jednotková tržní cena – jedná o stejný typ výpočtu jako u standardní tržní ceny, v tomto případě počítáme v jednotkových tržních cenách:*

$$SJTC = \frac{\sum_{i=1}^n IJTC_{Si}}{n} \quad 2.6.$$

*Koeficient prodejnosti – skutečná COB (cena prodejní nemovité věci) a odpovídající CČ (cena časová nemovité věci) tvoří dosažený poměr mezi nemovitostmi srovnatelného typu a v rozhodném místě a tento poměr se označuje KP: “*

$$KP_i = \frac{COB_i}{C\check{C}_i} \quad 2.7.$$

## **Metody oceňování**

Bradáč (2007, str. 130) definuje tyto metody:

*„Metoda monokriteriální – metoda, při níž je porovnávání prováděno pouze na základě jednoho kritéria (např. velikosti).*

*Metoda multikriteriální – metoda, při níž je porovnávání prováděno na základě více kritérií.*

*Metoda přímého porovnání – metoda porovnání mezi nemovitostmi s nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou. Vyhodnocením jednotlivých odvozených cen oceňované nemovitosti – vyloučení extrémních hodnot a poté výpočet průměrné ceny (=nejpravděpodobnější hodnota)*

*Metoda nepřímého porovnání – též „metoda bazická“, „metoda standardní ceny“. Metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen).“*

### **2.2.3. Výnosová metoda**

Třetí metodou je výnosová, která se zaměřuje na pohled do budoucna. Týká se velikosti prospěchu, které by mohla svému vlastníkovu nemovitá věc přinášet. Tato metoda očekává, že kupující při očekávání pravidelného a jistého prospěchu bude ochoten zaplatit i vyšší cenu. Čím vyšší tento prospěch bude, tím vyšší bude i nabídnutá cena. Ovšem prodávající, který o tento prospěch přijde, se bude snažit nahradit tuto hodnotu zvýšenou cenou nemovité věci.

Výnosový přístup vychází z očekávaného, možného, příslibu, že se tyto prospěchy v budoucnosti uskuteční. Avšak lidé více zajímá prospěch momentální, než budoucí zatížení o rizika a nejistoty, proto je nutné tyto výsledky transformovat na současné měřítko hodnoty.

Mezi podoby budoucích výnosů z nemovitých věcí patří nájemné, celá řada obtížně vyčíslitelných výhod a uspokojení samozřejmě po jejích zkrácení o výdaje nutné na zajištění těchto příjmů a možné výpadky. Výsledek poté představuje celkový prospěch, který se přepočítá pomocí diskontovaného cash-flow, které bere v potaz právě rizika nenaplněných předpokladů.

Vstupními daty k jednotnému základu na principu složeného úročení, ze kterého vycházejí diskontní techniky, jsou většinou čisté výnosy, časově rozlišené k jednotlivým budoucím rokům a výnosové míry k těmto rokům vztažené. Očekávané budoucí výnosy lze modelovat různými typy rent (např. v závislosti na délce trvání nebo velikosti výnosů). Podle typu těchto rent existují různé podoby vyjádření časové řady či aplikace typické techniky (např. Cash-Flow period).

Pro tento model je specifická také předpověď budoucího děje. Oceňovatel by měl především stavět na názorech velkého množství účastníků trhu a jejich náladách. Je možné, že se po čase projeví jako mylné, ale v daný okamžik platily a to je důležité.

Jako u předchozích metod, nelze ani u výnosové metody výsledky vnímat jako přesné. Odhad budoucích výnosů je jen prognóza, která může být ohrožena velkým rizikem chyb či zkreslení, případně ovlivněním osobním hodnocením oceňovatele či znalce. Dá se ale předpokládat, že stejně jako dvě předchozí metody, bude spektrum této metody přesný výsledek obsahovat. (Zazvonil,2012)

Pro výpočet výnosovou metodou je nutné znát toto názvosloví:

Nájemné – je to peněžní částka, za kterou pronajímatel přenechal nájemci právo užívat nemovitou věc

Nájemné obvyklé – nájemné, které definuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který definuje obvyklou cenu jako takovou, která „byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“

Nájemné nákladové – je to takové nájemné, které vlastníkoví zajistí pokrytí nákladů spojených s vlastnictvím nemovité věci a jejím pronájmem, vlastníkoví však nepřinese žádný další výnos z kapitálu.

Nájemné ekonomické – zde, stejně jako u nákladového nájemného, nájemné pokrývá vlastníkoví náklady, ale navíc mu také přinese přiměřený výnos z kapitálu. (Bradáč, 2007)

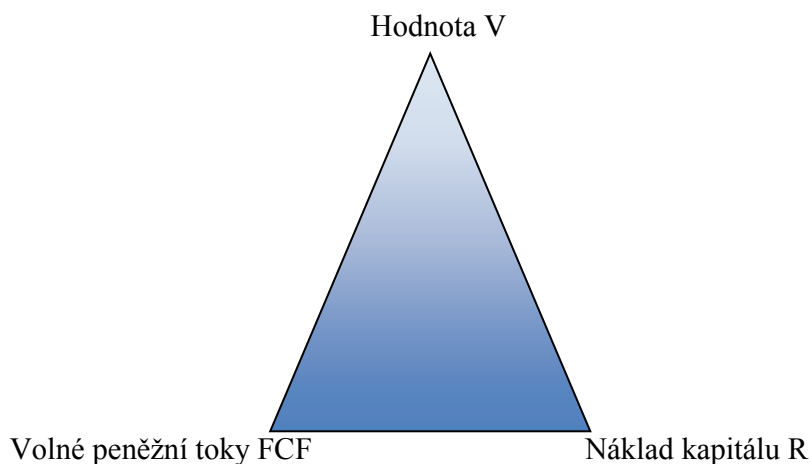
### Metody oceňování

Mezi metody oceňování jsou dvě základní a to metoda diskontovaných peněžních toků DCF (Discounted Cash Flow) a metoda kapitalizovaných zisků.

Metody diskontovaných peněžních zisků – Dluhošová (2010, str. 148) říká, že tyto metody

*„Jsou založeny na odhadech budoucích volných peněžních toků, které plynou z podnikatelské činnosti. Setkáváme se s několika základními úkoly. Prvním je správné vymezení budoucích peněžních toků vhodných pro ocenění, druhým je stanovení nákladu kapitálu, kterým jsou peněžní toky diskontovány, a třetím je stanovení hodnoty pomocí metody ocenění.*

Obr. (2.1) Klíčové komponenty výnosových metod oceňování



Zdroj: Dluhošová, D.: Finanční řízení a rozhodování podniku, Ekopress, 2008, s. 149

*Na základě toho, zda je oceňován celkový nebo pouze vlastní kapitál, a podle toho, jak jsou definovány finanční toky a náklad kapitálu, lze rozlišit čtyři základní metody oceňování podniku:*

Metoda DCF-Entity – U této metody je oceňován celkový kapitál. Volný peněžní tok pro vlastníky i věřitelé FCFF je diskontován nákladem celkového kapitálu WACC. Cílem metody je tržní ocenění celkového kapitálu podniku.

$$V = \frac{FCFF}{WACC} \quad 2.8.$$

WACC vypočítáme pomocí vztahu

$$WACC = \frac{R_D \cdot (1 - t) \cdot D + R_E \cdot E}{D + E} \quad 2.9.$$

$R_D$  jsou náklady na úročený cizí kapitál,  $t$  je sazba daně z příjmu,  $D$  je odúročený cizí kapitál,  $R_E$  jsou náklady vlastního kapitálu,  $E$  je vlastní kapitál. “

Metoda DFC-Equity – díky této metodě se oceňuje pouze vlastní kapitál. Ocenění hodnoty vlastního kapitálu patří mezi klíčové úlohy finančního řízení a rozhodování. Vypočítá se hodnota, která náleží majitelům a růst této hodnoty znamená růst jejich zájmů. Výpočet probíhá pomocí

$$V = \frac{FCFE}{R_E} \quad 2.10.$$

FCFE se vztahuje k volným prostředkům vlastního kapitálu, kde platí

$$FCFE = \text{čistý zisk} + \text{odpisy} - \Delta\text{ČPK} - \text{investice} + \text{čerpání úvěru} - \text{splátky úvěr} \quad 2.11.$$

$R_E$  jsou náklady vlastního kapitálu, který si stanovíme pomocí

$$R_E = \frac{WACC_U \cdot \left(\frac{UZ}{A}\right) - (1 - t) \cdot \left(\frac{\dot{U}}{B\dot{U} + OBL}\right) \cdot \left(\frac{UZ}{A} - \frac{V}{A}\right)}{\frac{VK}{A}} \quad 2.12.$$

kde  $WACC_U$  jsou náklady celkového kapitálu nezadluženého objektu,  $UZ = VK + B\dot{U} + OBL$  jsou úplatné zdroje.  $A$  jsou aktiva,  $\dot{U}$  úroky,  $B\dot{U}$  jsou bankovní úvěry,  $OBL$  jsou obligace,  $VK$  je vlastní kapitál.

$WACC_U$  se stanoví pomocí rovnice

$$WACC_U = R_f + R_{podnikatelské} + R_{finstab} + R_{LA} \quad 2.13.$$

kde  $R_f$  je bezriziková úroková míra,  $R_{podnikatelské}$  je riziková přírážka za obchodní podnikatelské riziko,  $R_{finstab}$  je riziková přírážka za riziko z finanční stability a  $R_{LA}$  je přírážka za velikost podniku.

$R_{podnikatelské}$  je riziková přírážka, která charakterizuje produkční sílu. Je závislá na  $EBIT/A$ , který je porovnán s ukazatelem  $X1$  vyjadřujícím nahrazování úplatného cizího kapitálu vlastním kapitálem.  $X1$  je tedy

$$X1 = \left( \frac{VK + BU + O}{A} \right) \cdot \left( \frac{\dot{U}}{BU + O} \right) \quad 2.14.$$

Pokud je  $EBIT/A > X1$ , pak je  $R_{podnikatelské}$  0%. Pokud je  $EBIT/A < 0$ , pak je 10%.

Riziková přírážka  $R_{finstab}$  vychází z ukazatele celkové likvidity  $OA/krátkodobé\ závazky$ . Je zároveň stanoveno  $XL$ , což je mezní hodnota likvidity. Pokud je průměr průmyslu menší jak 1,25, poté je horní hranice  $XL = 1,25$ . Je-li průměr průmyslu větší, jak je  $XL =$  průměr průmyslu.

$$R_{finstab} = \left( \frac{XL - celková\ likvidita}{10} \right)^2 \cdot (XL - 1) \quad 2.15.$$

$R_{LA}$  charakterizuje velikost podniku. Pokud je  $UZ > 3mld. Kč$ , tak je 0%. Pokud je  $UZ < 100mil. Kč$ , pak je 5 %. Pokud se nachází mezi těmito hodnotami, pak se provede výpočet. (Dlušová, 2010)

$$R_{LA} = \frac{(3mld. Kč - UZ)^2}{168,2} \quad 2.16.$$

Dále se použije vzorec současné hodnoty

$$PVF_{i,n} = \frac{1}{(1 + i)^n} \quad 2.17.$$

kde  $PVF_{i,n}$  je současná hodnota upravená o  $i$  úrok na  $n$  počet let,  $i$  úrok. (Austin J. Jaffe, 2001)

Použije se také vzorec perpetuity, který vychází ze základních vzorců

$$PV = \frac{P}{i} \quad 2.18.$$

Kde PV je současná hodnota a P perpetuita.

Perpetuita je speciální druh annuity, při kterém nenastává ukončení toku plateb, ale platby se uskutečňují do nekonečna. (Dluhošová, 2010)

Metoda DDM – Dluhošová (2010, str.150) tvrdí: „U toho modelu je oceňován vlastní kapitál. Peněžní tok je vyjádřen pomocí dividendy, což je peněžní tok pro vlastníky. Dividendový model je v podstatě modifikovaný model DCF, kdy se používá FCF dividenda. V tržních ekonomikách s vyspělým kapitálovým trhem se používá poměrně často. Existuje verze s konstantními FCF a s konstantě rostoucími FCF, což je tzv. Gordonův model.“ Výpočet provedeme pomocí

$$V = \frac{DIV}{R_E} \quad 2.19.$$

nebo

$$V = \frac{DIV}{R_E - g} \quad 2.20.$$

$DIV$  je dividenda v běžném období,  $R_E$  jsou náklady vlastního kapitálu a  $g$  je očekávaná míra růstu dividend do nekonečna.

Metoda APV - „Model slouží k oceňování celkového kapitálu. Finanční toky tvoří toky nezadlužené firmy  $FCFE_U$ , které jsou diskontovány nákladem celkového kapitálu nezadlužené firmy  $R_U$ . Takto se získá hodnota nezadluženého podniku. Aby bylo možno ocenit zadlužený podnik, je nutné přičíst současnou hodnotu daňového štítu, tedy daňový štít  $TS$  diskontovat náklad dluhu.“ tvrdí Dluhošová (2010, str. 150).

Tato hodnota se určí pomocí

$$V = \frac{FCFE_U}{R_U} + \frac{TS}{R_D} \quad 2.21.$$

Daňový štít je efekt zvyšování rentability vlastního kapitálu použitím cizího kapitálu v kapitálové struktuře podniku.

Metoda kapitalizovaných zisků - „Je založena na principu současné hodnoty budoucích zisků. Zisky jsou odhadovány z historických dat. Východiskem stanovení jsou údaje z bilance a výkazu zisku a ztráty za období 3 až 5 let. Klíčovým údajem je tzv. trvale udržitelný zisk, to je účetní zisk, který je podroben řadě korekcí jako například reálné opotřebení, vyloučení mimořádných výnosů a nákladů přechodného charakteru, vyloučení výnosů a nákladů, které nesouvisí s hlavní činností podniku, průměrování nepravidelných výnosů, vyloučení skrytých rezerv, úpravy o metodické změny aj. Propočet odhadovaného trvale udržitelného zisku  $Z$  je následující

$$Z = \sum_{t=1}^T w_t \cdot Z_t \quad 2.22.$$

kde  $Z_t$  je zisk v minulých obdobích upravený o korekce,  $w_t$  jsou váhy přiřazené jednotlivým obdobím,  $T$  je počet let zahrnutých do výpočtu.

Odhad hodnoty podniku na bázi trvalého zisku pak v případě perpetuity lze spočítat takto

$$V = \frac{Z}{R} \quad 2.23.$$

kde  $R$  jsou náklady kapitálu (kalkulovaná úroková míra).“ definuje Dluhošová (2010, str. 151)

### 2.3. Shrnutí

Součástí této kapitoly byla základní teorie, kterou je potřeba znát při oceňování nemovitých věcí. Také jsou zde zmíněny metody, které budou v další kapitole prakticky využity na ocenění nemovité věci.



### **3. Popis oceňované nemovité věci a její ocenění**

Tato kapitola se bude věnovat popisu vybrané nemovité věci a následné aplikaci jednotlivých metod oceňování. Pro lepší představu vybrané nemovité věci viz. Příloha č. 1.

#### **3.1. Charakteristika vybrané nemovité věci**

Nemovitá věc se nachází v katastrálním území a obci Prostějov. Obec Prostějov má 45 086 obyvatel. Budova stojí na parcele číslo 168, jejíž plocha je 491 m<sup>2</sup>.

Budova byla postavena v 1870, v roce 1896 pak koupena panem Bučkem, kdy bylo v přízemí zřízeno knihkupectví, které je v budově dodnes. Nemovitá věc byla v roce 1960 znárodněna a v roce 1990 restituována sestrami Renatou Fischerovou a Zorou Sovíčkovou, po kterých budovu zdědily jejich děti.

Stavba je situována na hlavním náměstí T. G. Masaryka, kde se koná většina akcí pod záštitou města. Jedná se velmi frekventované místo, dá se říct, že se jedná o srdce Prostějova. V blízkosti je několik škol, mateřských škol, parků, obchodů, autobusové zastávky a supermarkety. Jedná se zároveň i o historické centrum města s většinou památek města Prostějov. S ohledem na to, že se stavba nachází v památkové zóně, jsou veškeré změny exteriéru konzultovány s místním památkovým odborem. Zajímavostí je, že vedle stojící radnice postavená v roce 1911 měla pohltnout i oceňovanou nemovitou věc, nicméně pan Buček odmítl budovu prodat.

V přední části budovy se nachází v přízemí dva nebytové prostory. Ve větším z prostor se momentálně nachází knihkupectví, v menším prostoru je prodejna bižuterie. Do obou prodejen je přístup přímo z náměstí a mají prostorné výkladce. Tyto prodejny mají sociální zařízení společné ve dvorním traktu. Dále v prvním patře budovy, kam je přístup pouze ze schodiště, je jeden nebytový prostor, ve které je kadeřnictví. Tento prostor je situováno směrem do dvora. Ve druhém patře budovy jsou dva byty s nájemníky. Jeden z bytů je jednopokojový, druhý dvoupokojový. Tyto byty nejsou nově rekonstruované, mají stará plynová podokenní topidla (vačky), vlastní sociální zařízení a jsou situovány směrem k náměstí. Ve třetím poschodí jsou dva byty, které jsou zatíženy věcným břemenem. Tyto byty jsou nově zrekonstruovány, v jednom bytě bydlí jeden z majitelů domu a ten druhý další majitel pronajímá. Dále v přední části domu je prostorná půda, která je v současnosti nevyužívána a také velký sklep, který je rovněž nevyužit.

V zadní části budovy a dvorním traktu se nacházejí dva nebytové prostory a sklad. V přízemním nebytovém prostoru se je opravna bot. V přízemí se dále nachází již dříve zmíněné sociální zařízení, společné pro všechny nájemníky nebytových prostor. Dále jsou v prvním patře kanceláře pronajaté stavební spořitelně. I tato část má půdu, která je opět nevyužívána. Je zde i sklad využívaný prodejnou knih. Ve dvorním traktu je septik společný pro všechny bytové jednotky i nebytové prostory.

Budova prošla pod současnými vlastníky částečnou rekonstrukcí, kdy před 20 lety byla provedena nová fasáda. Před 15 lety poté rekonstrukce nebytových prostor v přední části a před 10 lety nová fasáda dvorního traktu. Před 10 lety byla vyměněna krytina střechy v přední části budovy. V bytových jednotkách jsou dlouholetí nájemníci, kteří si úpravy provádějí svépomocí. Dům bohužel nedisponuje vlastní parkovací plochou, protože náměstí T. G. Masaryka je v pěší zóně, přístup pro zásobování nicméně možný je. Přístup k budově ze zadní strany není možný. Každý nebytový prostor a bytová jednotka má vlastní měřidla vody a elektřiny.

Nemovitá věc je součástí aktiva rodinného podniku. Níže jsou uvedeny v tabulce nájemci, účel a plochy pronájmu. Správcem nemovité věci je jeden z majitelů. Na důležitých rozhodnutích, jako například nákladná rekonstrukce, se musí shodnout všichni vlastníci.

Tab. (3.1.) Přehled nebytových prostor

<b>Nebytové prostor</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Knihkupectví	135
Bižuterie	41
Kancelář	79
Kadeřnictví a kosmetika	70
Opravna obuvi	80

Zdroj: Vlastní úprava

Tab. (3.2.) Přehled bytových jednotek

<b>Bytové jednotky</b>	<b>Dispozice</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Byt 2. patro	2+1	81
Byt 2. patro	1+1	51
Byt 3. patro	2+1	74
Byt 3. patro	2+1	79

Zdroj: Vlastní úprava

Tato nemovitá věc bude oceněna k datu 1. 3. 2016 z toho důvodu, aby majitelé získali informace o tom, s jak danou nemovitou věcí naložit a jako doplňující informace je, v jaké kondici je trh nemovitých věcí v Prostějově s podobnými nemovitými věcmi. Budou použity tři metody a to porovnávací, nákladová a výnosová.

## **Metody ocenění vybrané nemovité věci**

### **3.2. Nákladová metoda**

U této metody jsou použity informace o nemovité věci (například rozměry budovy, z jakého materiálu je budova postavena), čili o samotné stavbě a pozemku, na kterém stojí. Jsou zde zmíněny veškeré dostupné informace o stavbě. Tyto informace slouží jako podklad pro nákladovou metodu. Výslednou hodnotu ovlivňuje i opotřebení budovy. Po součtu všech hodnot se získá výsledná hodnota nemovité věci.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Ocenění staveb nákladovou metodou**

1.1 Přední budova

1.2 Zadní budova

### **Ocenění pozemků**

2.1 Pozemek p. č. 168

Ocenění prováděné podle cenového předpisu a obecnou metodikou.

### **Přední budova**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

### Výpočet jednotlivých ploch

Výpočet se provádí pro jednotlivá podlaží, šířka se násobí délkou.

Podlaží	Plocha		[m2]
1 PP	12,5×18	=	225,00
1 NP	12,5×18+15,15×6,8	=	328,02
2 NP	12,5×18+15,15×6,8	=	328,02
3 NP	12,5×18	=	225,00
Půda	12,5×18	=	225,00

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží)

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Výpočet se provádí tak, že se dříve zjištěná zastavěná plocha násobí konstrukční výškou, což je výška od podlahy jednoho patra k podlaze toho nad ním.

Podlaží	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	Konstr. výška v m	Součin
1 PP	225,00	2,3	517,50
1 NP	328,02	2,6	852,85
2 NP	328,02	2,6	852,85
3 NP	225,00	2,6	585,00
Půda	225,00	2,5	562,50
<b>Součet</b>	<b>1 331,04</b>		<b>3 370,70</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:  $PVP = 3\,370,70 / 1\,331,04 = 2,53 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:  $PZP = 1\,331,04 / 5 = 266,21 \text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr, kdy se násobí rozměry daného patra s jeho konstrukční výškou.

Podlaží	Obestavěný prostor		Součin
1 PP	$(12,5 \times 18) \times (2,30)$	=	517,50 m <sup>3</sup>
1 NP	$(12,5 \times 18 + 15,15 \times 6,8) \times (2,60)$	=	852,85 m <sup>3</sup>
2 NP	$(12,5 \times 18 + 15,15 \times 6,8) \times (2,60)$	=	852,85 m <sup>3</sup>
3 NP	$(12,5 \times 18) \times (2,60)$	=	585,00 m <sup>3</sup>
Půda	$(12,5 \times 18) \times (2,50)$	=	562,50 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>			<b>3 370,70 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Zde se uvádí, jakou jednotlivou kvalitu mají konstrukce (S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se). Poté se určí, kolik % přední části domu daná konstrukce zastupuje. Například okna jsou z velké části stará, ovšem okna směrem do dvorního traktu jsou vyměněná za nová plastová, ale v porovnání s přední částí je jich velmi málo.

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	10
13. Okna	dřevěná	S	90
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění	průtokové ohřívače	S	50

15. Vytápění	vafky	S	50
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100

#### **Výpočet koeficientu $K_4$**

Koeficient  $K_4$  se u budov a staveb pohybuje v rozmezí 0,8 (podstandard) a 1,2 (nadstandard). V případě standardu je koeficient 1. Tento koeficient se násobí objemovým podílem jednotlivých konstrukcí a vybavení.

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,0	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,0	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,0	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,0	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,0	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,0	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,0	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,0	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,0	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,0	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,0	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,0	0,00
13. Okna	S	5,40	10	1,0	0,54
13. Okna	S	5,40	90	1,0	4,86
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,0	3,10
15. Vytápění	S	4,70	50	1,0	2,35
15. Vytápění	S	4,70	50	1,0	2,35
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,0	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,0	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,0	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,0	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,0	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,0	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,0	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,0	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,0	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,0	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,0	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:</b>					<b>0,9870</b>

### **Výpočet opotřebení analytickou metodou**

V tomto výpočtu se určí stáří jednotlivých konstrukcí, kdy nejstarší jsou 146 let staré (od postavení budovy nezměněné). U novějších částí, jako například krytina střechy, se na základě jejich stáří a předpokládané doby životnosti určí jejich opotřebení. Toto opotřebení se liší podle stáří a životnosti dané konstrukce, kdy například schody mají stáří 146 let ale životnost 200 let. Takže jejich opotřebení je menší než u starých dřevěných oken, která jsou staré 70 let, ale jejich životnost je 80 let.

Poté se určí opotřebení z celku, kdy se tyto hodnoty sečtou. Tuto hodnotu poté použijeme k zjištění, o kolik opotřebení snížilo hodnotu budovy z její plné ceny.

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu  
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)



Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S 6,00	100,00	1,00	6,00	6,08	146	200	73,00	4,4384
2. Svislé konstrukce	S 18,80	100,00	1,00	18,80	19,05	146	200	73,00	13,9065
3. Stropy	S 8,20	100,00	1,00	8,20	8,31	146	200	73,00	6,0663
4. Krov, střecha	S 5,30	100,00	1,00	5,30	5,37	146	150	97,33	5,2266
5. Krytiny střech	S 2,40	100,00	1,00	2,40	2,43	10	50	20,00	0,4860
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100,00	1,00	0,70	0,71	10	50	20,00	0,1420
7. Úprava vnitřních povrchů	S 6,90	100,00	1,00	6,90	6,99	20	50	40,00	2,7960
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	20	50	40,00	1,2560
9. Vnitřní obklady keramické	S 2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	20	50	40,00	0,8520
10. Schody	S 3,00	100,00	1,00	3,00	3,04	146	200	73,00	2,2192
11. Dveře	S 3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	20	60	33,33	1,0799
13. Okna	S 5,40	10,00	1,00	0,54	0,55	10	80	12,50	0,0688
13. Okna	S 5,40	90,00	1,00	4,86	4,92	70	80	87,50	4,3050
14. Povrchy podlah	S 3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	20	80	25,00	0,7850
15. Vytápění	S 4,70	50,00	1,00	2,35	2,38	10	50	20,00	0,4760
15. Vytápění	S 4,70	50,00	1,00	2,35	2,38	70	70	100,00	2,3800
16. Elektroinstalace	S 5,20	100,00	1,00	5,20	5,27	20	50	40,00	2,1080
17. Bleskosvod	S 0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	10	50	20,00	0,0820
18. Vnitřní vodovod	S 3,30	100,00	1,00	3,30	3,34	50	50	100,00	3,3400
19. Vnitřní kanalizace	S 3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	50	50	100,00	3,2400
20. Vnitřní plynovod	S 0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	20	50	40,00	0,1640
21. Ohřev teplé vody	S 2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	10	40	25,00	0,5325
22. Vybavení kuchyní	S 1,80	100,00	1,00	1,80	1,82	10	30	33,33	0,6066
23. Vnitřní hygienické vyb.	S 3,80	100,00	1,00	3,80	3,85	10	50	20,00	0,7700
25. Ostatní	S 5,60	100,00	1,00	5,60	5,67	10	50	20,00	1,1340
<b>Opotřebení:</b>									<b>58,5 %</b>

## Ocenění

Na závěr je nutné pro určení hodnoty přední části budovy vynásobit základní cenu za m<sup>3</sup> postupně jednotlivými koeficienty, a pak zjistíme plnou cenu, což je cena, za kterou by se přední část postavila v dnešních podmínkách. Tato cena se upraví o koeficient opotřebení, kdy se cena podstatě sníží.

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	×	0,9448
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	×	1,1300
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	×	0,9870
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	5 181,59
<b>Plná cena v Kč: 3 370,70 m<sup>3</sup> × 5 181,59 Kč/m<sup>3</sup></b>	=	<b>17 465 585,41</b>
Koeficient opotřebení: (1- 58,5 % /100)	×	0,415
<b>Přední budova - zjištěná cena</b>	=	<b>7 248 217,95 Kč</b>

Stejný postup je uplatněn i u zadní budovy.

## Zadní budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

### Výpočet jednotlivých ploch

Výpočet se provádí pro jednotlivá podlaží, šířka se násobí délkou.

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1 NP	12,5×6,35	=	79,38
2 NP	12,5×6,35	=	79,38
Půda	12,5×6,35	=	79,38

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží)

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Výpočet se provádí tak, že dříve zjištěná zastavěná plocha násobí konstrukční výškou, což je výška od podlahy jednoho patra k podlaze toho nad ním.

Podlaží	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	Konstr. výška v m	Součin
1 NP	79,38	3,2	254,02
2 NP	79,38	3,9	309,58
Půda	79,38	1,5	123,04
<b>Součet</b>	<b>238,14</b>		<b>686,64</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $686,64 / 238,14$  = 2,88 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $238,14 / 3$  = 79,38 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr, kdy se násobí rozměry daného patra s jeho konstrukční výškou.

Podlaží	Obestavěný prostor		Součin
1 NP	(12,5×6,35)×(3,20)	=	254,00 m <sup>3</sup>
2 NP	(12,5×6,35)×(3,90)	=	309,56 m <sup>3</sup>
Půda	(12,5×6,35)×(1,55)	=	123,03 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>			<b>686,59 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Zde se uvádí, jakou jednotlivou kvalitu mají konstrukce (S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se). Poté se určí, kolik % zadní části domu daná konstrukce zastupuje.

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100

**Výpočet koeficientu  $K_4$** 

Koeficient  $K_4$  u budov a staveb, kdy se pohybuje v rozmezí 0,8 (podstandard) a 1,2 (nadstandard). V případě standardu je koeficient 1. Tento koeficient se násobí objemovým podílem jednotlivých konstrukcí a vybavení.

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,0	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,0	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,0	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,0	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,0	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,0	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,0	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,0	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,0	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,0	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,0	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,0	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,0	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,0	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,0	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,0	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,0	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,0	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,0	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,0	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,0	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,0	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,0	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,0	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,0	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,50
<b>Koeficient vybavení K4:</b>					<b>0,9450</b>

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

V tomto výpočtu se určí stáří jednotlivých konstrukcí, kdy nejstarší jsou 146 let staré (od postavení budovy nezměněné). U novějších částí, jako například krytina střechy, se na základě jejich stáří a předpokládané doby životnosti určí jejich opotřebení. Toto opotřebení se liší podle stáří a životnosti dané konstrukce.

Poté se určí opotřebení z celku, kdy se tyto hodnoty sečtou. Tuto hodnotu poté použijeme k zjištění, o kolik opotřebení snížilo hodnotu budovy z její plné ceny.

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu  
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S 6,10	100,00	1,00	6,10	6,46	146	200	73,00	4,7158
2. Svislé konstrukce	S 15,30	100,00	1,00	15,30	16,19	146	200	73,00	11,8187
3. Stropy	S 8,10	100,00	1,00	8,10	8,57	146	200	73,00	6,2561
4. Krov, střecha	S 6,20	100,00	1,00	6,20	6,56	146	150	97,33	6,3848
5. Krytiny střech	S 2,90	100,00	1,00	2,90	3,07	40	60	66,67	2,0468
6. Klempířské konstrukce	S 0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	40	60	66,67	0,4200
7. Úprava vnitřních povrchů	S 7,30	100,00	1,00	7,30	7,72	60	80	75,00	5,7900
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,30	100,00	1,00	3,30	3,49	10	60	16,67	0,5818
9. Vnitřní obklady keramické	S 3,20	100,00	1,00	3,20	3,39	20	50	40,00	1,3560
10. Schody	S 2,70	100,00	1,00	2,70	2,86	146	150	97,33	2,7836
11. Dveře	S 3,70	100,00	1,00	3,70	3,92	20	50	40,00	1,5680
13. Okna	S 5,80	100,00	1,00	5,80	6,14	70	80	87,50	5,3725
14. Povrchy podlah	S 3,30	100,00	1,00	3,30	3,49	20	50	40,00	1,3960
15. Vytápění	S 4,80	100,00	1,00	4,80	5,08	70	70	100,00	5,0800
16. Elektroinstalace	S 5,90	100,00	1,00	5,90	6,24	20	50	40,00	2,4960
18. Vnitřní vodovod	S 3,20	100,00	1,00	3,20	3,39	70	70	100,00	3,3900
19. Vnitřní kanalizace	S 3,10	100,00	1,00	3,10	3,28	70	70	100,00	3,2800
20. Vnitřní plynovod	S 0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	20	50	40,00	0,1680
23. Vnitřní hygienické vyb.	S 4,20	100,00	1,00	4,20	4,44	20	50	40,00	1,7760
25. Ostatní	S 4,40	100,00	1,00	4,40	4,66	20	50	40,00	1,8640
<b>Opotřebení:</b>									<b>68,5 %</b>

## Ocenění

Na závěr je potřebné pro určení hodnoty zadní části budovy vynásobit základní cenu za m<sup>3</sup> postupně jednotlivými koeficienty a poté zjistíme plnou cenu, což je cena, za kterou by se zadní část postavila v dnešních podmínkách. Tato cena se upraví o koeficient opotřebení, kdy se cena podstatě sníží a to na 1 297 140,36 Kč.

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	×	1,0031
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	×	1,0292
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	×	0,9450
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,1330
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	5 997,62
<b>Plná cena: 686,59 m<sup>3</sup> × 5 997,62 Kč/m<sup>3</sup></b>	=	<b>4 117 905,92 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 68,5 % /100)	×	0,315
<b>Zadní budova - zjištěná cena</b>	=	<b>1 297 140,36 Kč</b>

## Ocenění pozemku

### Pozemek p. č. 168

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené.

### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Pozemek se ocení na základě § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, kdy je daná lokalita oceněna na 1300 Kč/m<sup>2</sup>. Poté se tato částka upraví o index, který značí to, že se pozemek nachází v centru Prostějova, čímž se cena pozemku zvedne o 365 Kč/m<sup>2</sup>

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1	1 300,-	1,050	1 365,00



Dále se upravená cena tohoto pozemku vynásobí výměrou parcely a zjistí se tak cena pozemku, která je 670 215 Kč.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	168	491,00	1 365,00	670 215
Stavební pozemek - celkem			491,00	m <sup>2</sup>	670 215
<b>Pozemek p. č. 168 - zjištěná cena</b>					<b>670 215 Kč</b>

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Tab. (3.3.) Rekapitulace ocenění

Ocenění nákladovou metodou	Cena v Kč
Přední budovy	7 248 218
Zadní budova	1 297 140
Pozemek	670 215
<b>Celkem</b>	<b>9 215 573</b>

Zdroj: Vlastní úprava

Na základě nákladové metody je hodnota nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, 9 215 573 Kč.

### 3.3. Porovnávací metoda

Cílem této metody je zjistit porovnávací hodnotu nemovité věci při porovnání s podobnými nemovitými věcmi v Prostějově, které nabízejí nebytové prostory a bytové jednotky k pronájmu. S ohledem na to, že se jedná o velmi specifickou stavbu a podobné nejsou v prodeji často, je výběr porovnávaných nemovitých věcí ze širší lokality.

V bakalářské práci je použita metoda nepřímého porovnání, kdy porovnáváme oceňovanou nemovitou věc na základě velikosti parcel v m<sup>2</sup> uvedených v katastru nemovitostí. Je potřeba určit koeficienty odlišnosti a poté uvedené ceny u jednotlivých inzerátů upravit o koeficient redukce. Koeficient redukce je použit z důvodu dlouhotrvajícího prodeje jednotlivých nemovitých věcí a je použit proto, že se tak upraví cena požadovaná na cenu akceptovanou trhem.

## Způsob výpočtu

Na základě katastrálních map se vyfiltrují prodané nemovité věci v Prostějově v letech 2015 a části roku 2016. Poté na základě velikosti parcel v m<sup>2</sup> a fyzické kontroly se vyberou vhodné stavby k porovnání. K jednotlivým budovám se přiřadí koeficient, který odpovídá srovnání s oceňovanou nemovitou věcí. V následujícím kroku se jednotlivé koeficienty mezi sebou vynásobí a následně se celkovým koeficient vynásobí cena po redukcí. Poté se provede výpočet průměru jednotlivých budov a zjistí se porovnávací hodnota viz. Tab. (3.7.).

K jednotlivým koeficientům se musí přiřadit jejich vlastnosti

Koeficient K1 – redukce zdroje ceny

Koeficient K2 – velikost parcely

Koeficient K3 – poloha nemovité věci

Koeficient K4 – technický stav

Koeficient K5 – možnost parkování.

U těchto koeficientů platí

- je-li oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient menší jak 1
- je-li oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient větší jak 1
- pokud jsou nemovité věci stejné, je koeficient roven 1.

## Budovy určené k porovnání

### 1. Nájemní dům Dukelská brána



Adresa: Dukelská brána

Výměra: 631 m<sup>2</sup>

Konstrukce: Cihlová

Stav: Dobrý

Cena: 10 800 000 Kč

Zdroj: Vlastní fotografie

Charakteristika budovy: V nemovité věci jsou dva nebytové prostory s přístupem z náměstí. Stavba je přímo naproti vstupu do obchodního centra Zlatá brána (bývalý Prior). Jedná se o velmi frekventované místo. Přístup do bytových jednotek je z ulice Školní. Ve dvoře domu je také možnost parkování. Prodejní cena je zjištěná na Katastrálním pracovišti Prostějov po nahlédnutí do kupních smluv.

Tab. (3.4.) Koeficienty u nemovité věci 1

Koeficient	Výše koeficientu	Důvody
K1	1	Prodej nemovité věci v lednu 2016
K2	0,9	Parcela je větší o 138 m <sup>2</sup>
K3	1	Stavba je 250 m od oceňované nemovité věci
K4	1	Bytový dům je ve stejném technickém stavu
K5	0,85	Možnost parkování ve dvoře + placené parkoviště na ulici Školní

Zdroj: Vlastní úprava

## 2. Nájemní dům ulice Újezd



Adresa: Újezd 2180

Plocha: 491 m<sup>2</sup>

Konstrukce: Cihlová

Stav: Dobrý

Cena: 9 000 000 Kč

Zdroj: Vlastní fotografie

Charakteristika budovy: V budově se nachází jeden nebytový prostor s přístupem přes chodbu domu. Fasáda domu je v horším stavu, ale nově vyměněná okna svědčí o tom, že se o dům majitel stará. Jedná se o frekventované místo, ulice Újezd je velmi využívána především motoristy. Parkování v objektu není možné. Prodejní cena je zjištěná na Katastrálním pracovišti Prostějov po nahlédnutí do kupních smluv.

Tab. (3.5.) Koeficienty u nemovité věci 2

Koeficient	Výše koeficientu	Důvody
K1	1	Prodej nemovité věci v listopadu 2015
K2	1	Parcely jsou téměř stejné
K3	1,1	Stavba je na horším místě
K4	1,1	Bytový dům je v horším stavu
K5	1	Možnost parkování je stejně špatná jako u oceňované nemovité věci

Zdroj: Vlastní úprava

### 3. Stavba občanského vybavení Palacká



Adresa: Palackého 150

Plocha: 560 m<sup>2</sup>

Konstrukce: Cihlová

Stav: Dobrý

Cena: 9 800 000 Kč

Zdroj: Vlastní fotografie

Charakteristika budovy: V nemovité věci bývala pobočka oděvní školy. Nyní jsou místnosti nabízeny pro účely bydlení, některé jako kanceláře. Možnost parkování ve dvoře, kde jsou k pronájmu garáže. Ulice Palacká není pěšími příliš využívána, je tu velký provoz aut. Prodejní cena je zjištěná na Katastrálním pracovišti Prostějov po nahlédnutí do kupních smluv.

Tab. (3.6.) Koeficienty u nemovité věci 3

Koeficient	Výše koeficientu	Důvody
K1	0,95	Prodej nemovité věci v březnu 2015
K2	1	Parcely jsou téměř stejné
K3	1,15	Stavba je na horším místě
K4	1,1	Nemovitá věc je v horším stavu
K5	0,9	Možnost parkování je lepší než v oceňované nemovité věci

Zdroj: Vlastní úprava

Tab. (3.7.) Výpočet porovnávací hodnoty

Nemovitá věc	Cena v mil.	K1	Cena po redukcí v mil.	K2	K3	K4	K5	Koeficient celkem	Cena konečná
1	10,8	1	10,8	0,9	1	1	0,85	0,765	8 262 000
2	9	1	9	1	1,1	1,1	1	1,21	10 890 000
3	9,8	0,95	9,31	1	1,15	1,1	0,9	1,081575	10 069 463
Minimum									8 262 000
Maximum									10 890 000
<b>Průměr</b>									<b>9 740 487,67</b>

Zdroj: Vlastní úprava

Porovnávací metodou vyšla porovnávací hodnota nemovité věci 9 740 487,67 Kč.

### 3.4. Výnosová metoda

Díky této metodě je možné vypočítat, jaký bude mít vlastník budoucí příjem z nemovité věci. Pomocí této metody můžeme vypočítat budoucí prospěch z nemovité věci, kdy se sledují jednotlivé roky pronájmu a také přeměna budoucího prospěchu k současnosti. Tuto metodu vypočítáme pomocí DFC-Equity. První si musíme stanovit výši volných peněžních toků vlastního kapitálu – FCFE. Tento výnos v sobě zahrnuje výnosy z pronájmu, fixní a variabilní náklady. Podrobně jsou tyto výpočty uvedeny v tabulce č. 3.8. Výpočty jsou pro roky 2015 – 2020. Budoucí roky jsou potřebné z důvodu, že výnosová metoda počítá s budoucími příjmy.

V tabulce (3.8.) a tabulce (3.9.) budou prvně uvedeny jednotlivé bytové a nebytové prostory a výše jejich pronájmu.

Tab. (3.8.) Nebytové prostory a výše jejich pronájmu za měsíc

<b>Nebytové prostory</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Cena/měsíc</b>
Knihkupectví	135	266.6	36 000 Kč
Bižuterie	41	487.8	20 000 Kč
Kancelář	79	25.3	2 000 Kč
Kadeřnictví a kosmetika	70	57.1	4 000 Kč
Oprava obuvi	80	37.5	3 000 Kč
<b>Celkem</b>			<b>65 000 Kč</b>

Zdroj: Vlastní úprava

Tab. (3.9.) Bytové jednotky a výše jejich pronájmu za měsíc

<b>Bytové jednotky</b>	<b>Dispozice</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Cena/měsíc</b>
Byt 2. patro	2+1	81	46.9	3 798 Kč
Byt 2. patro	1+1	51	42.3	2 157 Kč
Byt 3. patro	2+1	74	81.1	6 000 Kč
Byt 3. patro	2+1	79	75.9	6 000 Kč
<b>Celkem</b>				<b>17 955 Kč</b>

Zdroj: Vlastní úprava

### Výpočet FCFE

Předpokládaný příjem hrubý představuje výnosy z nájmu. Částka je pro všechny roky konstantní, protože s nájemníky jsou majitelé spokojeni a pokud nebude důvod, o zvyšování ceny nájmu neuvažují. Výpočet výpadků z nájmu je nastaven na 7,5% z předpokládaného hrubého příjmu na základě předchozích zkušeností, kdy se u větších prostor hledal nájemce jeden měsíc až dva, u menších podstatně déle.

Daň z nemovité věci činí 3 984 Kč. Výše pojistného činí 21 000 Kč, kdy je v pojistném zahrnuto např. vytopení, požár, také rozbití výloh obchodů, poškození fasády a střechy. Náklady na vývoz septiku jsou 5 000 Kč ročně.

Pod správními náklady jsou náklady na administrativní činnost spojenou s pronajímáním nemovité věci. Náklady na služby jsou nulové, veškeré náklady si hradí nájemníci sami. Na náklady spojené s opravou a údržbou si majitelé odkládají ročně 600 000 Kč, které postupně spoří na generální opravy a během roku na různé menší potřebné opravy. Vandalismus je malý, ovšem i s tím se majitelé setkali (např. poškozené schránky) a proto předpokládají výdaje ve výši 10 000 Kč.

Celkové náklady jsou součtem fixních a variabilních nákladů. Poté, co tyto celkové náklady odečteme od čistého provozního výnosu, dostaneme čistý provozní zisk.

Odpisy byly stanoveny rovnoměrné, kdy prvním rokem odepisování je rok 2014, od kdy jsou nebytové prostory a bytové jednotky pronajímány v současné podobě. Vychází se z hodnoty nemovité věci vypočítané pomocí nákladové metody a to 21 583 491,33 Kč. Budova patří do 5. odpisové skupiny.

Výpočet pro rok 2014:

$$\frac{21\,583\,491,33 \cdot 1,4}{100} = 302\,168,87862$$

Výpočet pro další roky:

$$\frac{21\,583\,491,33 \cdot 3,4}{100} = 733\,838,70522$$

Změna čistého pracovního kapitálu je 0, protože u pronajímání nemovitých věci nejsou oběžná aktiva ani dlouhodobé zdroje financování.

Majitelé nečerpají žádný úvěr v souvislosti s nemovitou věcí a v budoucnu toto neplánují, proto je čerpání a splátka 0. Všechny opravy a investice jsou a budou hrazeny z příjmů z pronájmů nemovité věci.

V oblasti investic se plánuje na rok 2017 výměna topidel v bytech ve druhém podlaží, kdy budou nahrazeny podstatně novějšími. Tyto náklady budou činit 20 000 Kč. Další fází oprav je výměna střešní krytiny na zadní části budovy a s tím spojené další náklady, které budou činit 180 000 Kč.

Po přičtení nebo odečtení těchto položek od čistého provozního zisku dostaneme výši volných peněžních toků vlastního kapitálu FCFE.

Výpočet je prováděn na základě vzorce 2.11.

Tab. (3.10.) Výpočet FCFE

Roky	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Předpokládaný příjem hrubý	995 460	995 460	995 460	995 460	995 460	995 460
Výpadky z platby 7.5%	74 659,5	74 659,5	74 659,5	74 659,5	74 659,5	74 659,5
Příjem efektní hrubý	920 800	920 800	920 800	920 800	920 800	920 800
<b>Fixní náklady</b>						
Daň z nemovité věci	3 984	3 984	3 984	3 984	3 984	3 984
Pojistné	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000
Odpady	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
<b>Variabilní náklady</b>						
Správní náklady	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Náklady na služby	0	0	0	0	0	0
Oprava a údržby	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Ostatní náklady (vandalismus)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Náklady celkem	654 984	654 984	654 984	654 984	654 984	654 984
<b>Čistý provozní zisk</b>	265 816	565 816	565 816	565 816	565 816	565 816
+ odpisy	733 838,7	733 838,7	733 838,7	733 838,7	733 838,7	733 838,7
- ΔČPK	0	0	0	0	0	0
+ čerpání úvěru	0	0	0	0	0	0
- splátky úvěru	0	0	0	0	0	0
- investice	0	0	0	200 000	0	0
<b>FCFE</b>	999 654,7	999 654,7	999 654,7	799 654,7	999 654,7	999 654,7

Zdroj: Vlastní úprava

Dalším krokem je stanovení  $R_E$ , což jsou náklady vlastního kapitálu.

Pro výpočet  $R_E$  je nutné si určit  $WACC_U$ .

Je potřeba si první zajistit dílčí ukazatele a to  $R_F$ , která je stanovena na základě úrokové míry třicetiletých státních dluhopisů ČR. Tato úroková míra je zveřejněná na stránkách Burzy cenných papírů Praha a je 4,2 %.



U přírážky  $R_{podnikatelské}$  se porovná ukazatel  $EBIT/A$  s ukazatelem  $XI$  na základě vzorce 2.14.

$$X1 = \left( \frac{10\,000\,000 + 0 + 0}{10\,000\,000} \right) \cdot \left( \frac{0}{0 + 0} \right) = 0$$

Na výpočet  $EBIT/A$  využijeme roční výnosy z nájemného. Výpočet je

$$\frac{995\,460}{10\,000\,000} = 0,099546$$

$EBIT/A$  je tedy větší než  $XI$  a  $R_{podnikatelské}$  je 0.

$R_{finstab}$  vychází z ukazatele celkové likvidity, který je  $OA/krátkodobé\ závazky$ . Majitelé nemají žádné krátkodobé závazky a ani oběžná aktiva, je  $R_{finstab}$  roven 0. Výpočet je na základě vzorce 2.15.

Riziková přírážka  $R_{LA}$  počítá s uplatněnými zdroji  $UZ$ . Výpočet je pomocí vzorce 2.16. Tyto zdroje jsou složeny pouze z vlastního kapitálu, což je 10 000 000 Kč. Protože je  $UZ < 100$  mil. Kč, pak je  $R_{LA} = 5\%$ .

Výpočet  $WACC_U$ , založený na vzorci 2.13., je tedy následující

$$WACC_U = 4,2 + 0 + 0 + 5 = 9,2\%$$

Díky znalosti  $WACC_U$  je možné pokračovat ve výpočtu  $R_E$ . Zde používáme jen vlastní kapitál a aktiva, což je 21 583 491 Kč. Stejnou hodnotu jsme použili i pro výpočet odpisů. Majitelé nemají žádné úvěry, úrok je tedy nula. Nule jsou také rovny obligace.

Podle vzorce 2.12. je výpočet

$$R_E = \frac{(9,2\% \cdot \left( \frac{21\,583\,491}{21\,583\,491} \right) - (1 - 0,19) \cdot \frac{0}{0 + 0} \cdot \left( \frac{21\,583\,491}{21\,583\,491} - \frac{21\,583\,491}{21\,583\,491} \right))}{\frac{21\,583\,491}{21\,583\,491}}$$

$$R_E = \frac{9,2\% \cdot 1 - 0}{1} = 9,2\%$$

V této chvíli známe hodnotu volných peněžních prostředků i nákladů vlastního kapitálu. Dalším krokem je výpočet diskontované hodnoty výnosů. V letech 2016-2019 musíme hodnotu volných peněžních toků diskontovat na současnou hodnotu.

K výpočtu využijeme vzorce 2.17 a 2.18. V roce 2020 se použije perpetuita. Výpočet vypadá takto

$$PV = 999\,654,7 + \left( \frac{999\,654,7}{(1 + 0,092)^1} \right) + \left( \frac{999\,654,7}{(1 + 0,092)^2} \right) + \left( \frac{799\,654,7}{(1 + 0,092)^3} \right) + \left( \frac{999\,654,7}{(1 + 0,092)^4} \right) + \left( \frac{\frac{999\,654,7}{0,092}}{(1 + 0,092)^5} \right)$$

$$PV = 999\,654,7 + 915\,434,7 + 838\,310,2 + 614\,093,9 + 703\,006,9 + 6\,999\,605,6 = 11\,070\,106$$

Hodnota nemovité věci zjištěná u stávajícího pronájmu výnosovou metodou tedy činí 11 070 106 Kč.

### 3.5. Shrnutí

V této kapitole byly na vybranou nemovitou věc použity všechny tři metody oceňování.

Nákladová metoda je založena na nákladech, které byly vynaloženy na stavbu budovy. Byla oceněna jak budova samotná, rozdělená na přední a zadní část, tak i pozemek. Pro výpočet této metody byla nutnost znát parametry samotné nemovité věci a i jejího okolí.

Při metodě porovnávací byly z katastrálních map získány údaje o prodejkách podobných nemovitých věcí v roce 2015 a počátku roku 2016. Poté díky údajům ze smluv, které jsou dostupné na Katastrálním pracovišti Prostějov, byly zjištěny jejich prodejní ceny a rozměry parcel. Následně byly tyto nemovité věci upraveny o koeficienty a po výpočtech stanovena porovnávací hodnota nemovité věci.

Poslední metodou je výnosová metoda, která je zaměřena na výnosy z pronájmu nebytových a bytových jednotek. Výpočet je proveden na základě FCFE. Výsledná hodnota je pro vlastníky velmi důležitá, protože usnadňuje rozhodování, zda nemovitou věc prodat nebo si ji ponechat.

#### 4. Vyhodnocení zjištěných výsledků

V této kapitole je shrnutí všech vypočítaných hodnot. V tabulce 4.1. je dobře vidět, že jednotlivé hodnoty jsou si navzájem blízké, což potvrzuje správnost výpočtu a pravdivost uváděných údajů.

Porovnávací hodnota vychází ze současnosti. Zohledňuje stav ekonomiky, situaci trhu, kupní sílu a vliv okolí. Stavby podobné velikosti nejsou v Prostějově velmi často k prodeji, zvláště na podobném místě. Prostějov ovšem na druhou stranu není nijak velké město, tudíž je výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení 9 740 488 Kč.

Výnosová metoda vyšla nejvyšší. Nemovitá věc disponuje velkým počtem bytových jednotek a nebytových prostor k pronájmu, které jsou pronajímány. Mezi důvody zájmu potencionálních nájemníků o pronájem bytových jednotek a nebytových prostor patří výhodné umístění v centru města, veškerá občanská vybavenost v okolí nemovité věci a nemovitá věc se také nachází v kulturním centru města. Hodnotu především zvyšují dvě nebytové prostory (knihkupectví a bižuterie) v přední části domu, které naprosto dominují, co se týče výše pronájmu. Je stále velký potenciál zvýšení této hodnoty v případě, že by se zbylé nebytové prostory rekonstruovaly. Avšak dále je také nutné brát v potaz, že nájem ve dvou bytových jednotkách ve druhém patře přední budovy je nižší, protože nejsou rekonstruovány. Doporučením pro vlastníky může být tyto jednotky rekonstruovat a uvést tento nájem na obvyklou hodnotu. Výsledná výnosová hodnota k datu ocenění 1. 3. 2016 činí 11 070 106 Kč.

Nákladová metoda vyšla ze všech tří metody nejmenší. Je to dané především stářím budovy, kdy opotřebení velmi podstatně snížilo cenu. Součástí této metody je i ocenění pozemku, který je však na velmi lukrativním místě. Výsledná nákladová hodnota je 9 215 573 Kč.

Tab. (4.1.) Srovnání jednotlivých výsledků

Porovnávací hodnota	9 740 488 Kč
Výnosová hodnota	11 070 106 Kč
Nákladová hodnota	9 215 573 Kč
z toho hodnota pozemku	670 215 Kč

Zdroj: Vlastní úprava

Na základě těchto výsledků je zřejmé, že je pro vlastníky výhodné nemovitou věc dále pronajímat a snažit se o lepší výtěžnost z pronajímaných prostor. Pokud by byla nejvyšší porovnávací hodnota, bylo by nejlepší nemovitou věc prodat.

Nemovitá věc se oceňovala, protože vlastníci si nejsou jisti, zda si nemovitou věc ponechat či ji prodat. Na základě výsledků této bakalářské práce plyne pro vlastníky závěr - nemovitou věc si nadále ponechat a snažit se o lepší využití nájemních prostor. Mohou je využít tak, že v nebytových prostorách začnou sami podnikat nebo je lépe pronajmou. Co se týče bytových prostor, problémem jsou nezrekonstruované byty ve druhém patře přední budovy, které brání větším příjmům z pronájmů.

## 5. Závěr

Téma oceňování nemovitých věcí je velmi poutavé. Základní pojmy o trhu nemovitých věcí a jak se dají nemovité věci ocenit, jsou zajímavé s ohledem na možnosti využití těchto znalostí v budoucnu. Cílem bakalářské práce bylo ocenit vybranou nemovitou věc, která je aktivem rodinného podniku tradičními metodami ocenění a rozhodnout, jak s tímto aktivem (touto nemovitou věcí) naložit v blízké budoucnosti. Bylo provedeno ocenění všemi třemi metodami, ze kterých nejvyšší vyšla výnosová. Z toho plyne doporučení, aby si rodinný podnik toto aktivum v podobě nemovité věci ponechal, a dále věnoval úsilí pronájmu.

Bakalářská práce je složena z pěti kapitol. Úvodem bylo nastíněno, jak vypadá trh nemovitých věcí v České republice a jakým směrem se bude práce ubírat.

Druhá kapitola je věnována vysvětlení základních pojmů týkajících se trhu nemovitých věcí. Jsou zde vysvětleny základní metody, které se používají k tomuto oceňování a jsou zde zachyceny i konkrétní vzorce.

Ve třetí kapitole je popis nemovité věci a dále praktická část práce, která se věnuje ocenění nemovité věci jednotlivými metodami.

V předposlední kapitole, čtvrté, je poté vyhodnocení zjištěných výsledků a doporučení pro vlastníky, jak s danou nemovitou věcí v budoucnu zacházet.

Pro účely zpracování bakalářské práce byla použita metoda deskripce, analýzy a dedukce.

Hodnoty zjištěné jednotlivými metodami jsou si velmi podobné, což značí správnost údajů, ze kterých jsem při jednotlivých výpočtech vycházel. V praxi se nejčastěji využívá porovnávací metoda, které zohledňuje více faktorů v dané oblasti (např. ekonomickou sílu obyvatelstva, vyspělost kraje atd.), ve které se nemovitá věc nachází, protože větší hodnotu bude mít nemovitá věc v centru většího města než na vesnici. K použití této metody je ovšem nutné mít dostatek informací o situaci na trhu. Zbylé dvě metody nezohledňují tyto hlediska, což jim ubírá na reálnosti. Ovšem pro majitele je z hlediska komerčního využití nejdůležitější hodnota zjištěná metodou výnosovou.

## Seznam použité literatury

### Literatura

1. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.
2. DLUHOŠOVÁ, Dana. *Finanční řízení a rozhodování podniku: analýza, investování, oceňování, riziko, flexibilita*. 3. upr. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-68-2.
3. DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4.
4. JAFFE, Austin J. a C. F. SIRMANS. *Fundamentals of real estate investment*. 3rd ed. Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1995. 518 p. ISBN 978-0324139921.
5. ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
6. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

### Internetové zdroje

1. Burza cenných papírů Praha. *ST.DLUHOP. 4,20/36* [online]. 2016 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.pse.cz/Cenne-Papiry/Detail.aspx?isin=CZ0001001796#KL>
2. Nahlížení do katastru nemovitostí. *Katastrální mapy* [online]. 2016 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=733491&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

### Zákony

1. Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník;
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
3. Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících;
4. Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání;
5. Zákon č.135/1994 Sb., o cenách;

6. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí;
7. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

## **Seznam zkratek**

A - aktiva

BÚ - bankovní úvěr

CČ - cena časová nemovité věci

COB - cena prodejní nemovitosti

CZ - čistý zisk

ČPK - čistý pracovní kapitál

D - odúročený cizí kapitál

DCF - metoda diskontovaných peněžních toků

DDM - dividendový diskontní model

EBIT - zisk před zdaněním

FCF - volné finanční toky

FCFE - volné finanční toky pro vlastníky

FCFF - volné finanční toky pro vlastníky i věřitele

FV - budoucí hodnota

g - očekávaná míra růstu dividend do nekonečna

IO - koeficient odlišnosti

i - úroková míra

JTC - jednotková tržní cena

NOZ - nový občanský zákoník

OA - oběžná aktiva

OBL - obligace

OPN - ostatní provozní náklady



P - perpetuita

PV - současná hodnota

$PVF_{i,n}$  - je současná hodnota upravená

R - náklady kapitálu

$R_D$  - náklady na úročený cizí kapitál

$R_E$  - náklady vlastního kapitálu

$R_F$  - bezriziková úroková míra

$R_{LA}$  - riziková přírážka za velikost objektu

$R_{podnikatelské}$  - riziková přírážka za obchodní podnikatelské riziko

$R_U$  - celkový kapitál nezadlužené firmy

STC - standardní tržní cena

TC - tržní cena nemovité věci

TH - technická hodnota stavby

VK - vlastní kapitál

WACC - náklady celkového kapitálu

$WACC_U$  - náklady celkového kapitálu nezadluženého objektu

$w_t$  - váhy přiřazené jednotlivým obdobím

XL - mezní hodnota likvidit

Z - hrubý zisk

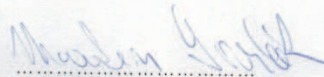
$Z_t$  - zisk v minulých obdobích upravený o korekce

#### **Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce**

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 3.5.2016

  
.....  
jméno a příjmení studenta

## **Seznam tabulek**

Tab. (2.1.) Cena stavebního objektu (kalkulační vzorec)

Tab. (3.1.) Přehled nebytových prostor

Tab. (3.2.) Přehled bytových jednotek

Tab. (3.3.) Rekapitulace ocenění

Tab. (3.4.) Koeficienty u nemovité věci

Tab. (3.5.) Koeficienty u nemovité věci 2

Tab. (3.6.) Koeficienty u nemovité věci 3

Tab. (3.7.) Výpočet porovnávací hodnoty

Tab. (3.8.) Nebytové prostory a výše jejich pronájmu za měsíc

Tab. (3.9.) Bytové jednotky a výše jejich pronájmu za měsíc

Tab. (3.10.) Výpočet FCFE

Tab. (4.1.) Srovnání jednotlivých výsledků

## **Seznam obrázků**

Obr. (2.1.) Klíčové komponenty výnosových metod oceňování

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1. - Oceňovaná nemovitá věc

Příloha č. 1. - Oceňovaná nemovitá věc



Zdroj: Vlastní fotografie